

Frederikshavn

43 gange billigere end Furesø



Af Kamilla Sevel

Prisen på kommunal jord varierer enormt fra kommune til kommune. Hvis en virksomhed primært fokuserer på plads er der store fordele i at placere sig i Nordjylland

Beliggenhed, beliggenhed og beliggenhed. Det er det afgørende parameter, når det gælder prisen på jord i Danmark. Men når det gælder kommunale arealer, så er der også politiske overvejelser med i billedet. For eksempel er prisen fastsat lavt i nogle kommuner for at tiltrække såvel virksomheder som beboere.

Altovervejende er Jylland billigst. Ud af de 15 kommuner med billigste kvm. prisen på erhvervsjord er 7 placeret i

Nordjylland og 3 i Sønderjylland. Ingen ligger på Sjælland. Det viser en undersøgelse af samtlige kommuner, som Magasinet Ejendom har foretaget. 70 ud af 98 kommuner har medvirket.

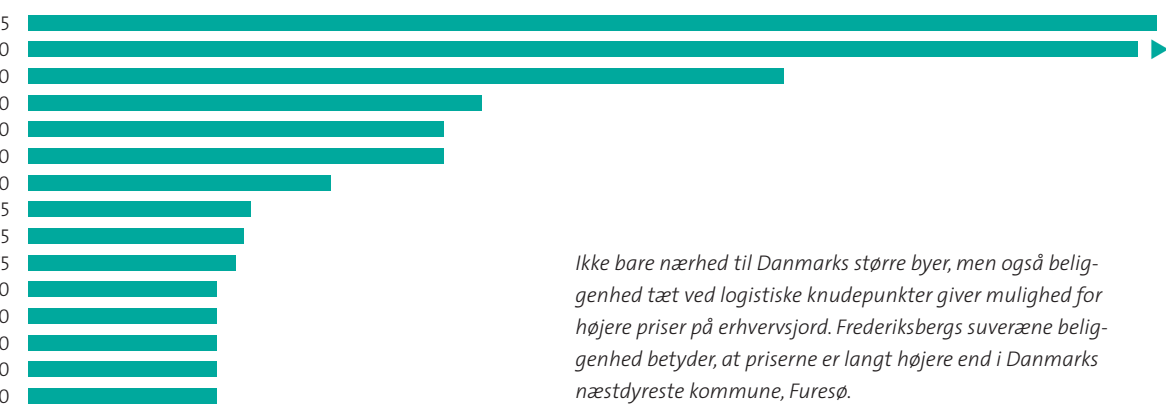
Dyrest er det jo tættere på hovedstaden, man kommer. En lang række kommuner rundt om København har slet ikke eller kun meget få kvm. til salg. Og det er heller ikke muligt at udstykke mere. Derfor er prisen tilsvarende høj.

Frederiksberg kommer ind på en første plads med attraktive placeringer i centrum af byen. Her er prisen 3.000 kr. per kvm., mens København kun har ganske få erhvervsarealer til salg. Københavns kommunes ledige områder er placeret i udviklingsselskabet By & Havn, der har opgivet listepriiser og nu forhandler individuelt. Derfor lander Frederiksberg øverst fulgt af Furesø, Tårnby, Høje-Taastrup og Solrød.

Priserne i undersøgelsen er gen-

DYRESTE ERHVERVSJORD (I KR. PER KVM.)

Frederiksberg Kommune	2925
Furesø Kommune	1500
Tårnby Kommune	1000
Høje-Taastrup Kommune	600
Solrød Kommune	550
Århus Kommune	550
Faurskov	400
Egedal Kommune	295
Skanderborg Kommune	285
Frederikssund Kommune	275
Lejre Kommune	250
Vejle Kommune	250
Hedensted Kommune	250
Horsens Kommune	250
Ringsted Kommune	250



Ikke bare nærhed til Danmarks større byer, men også beliggenhed tæt ved logistiske knudepunkter giver mulighed for højere priser på erhvervsjord. Frederiksbergs suveræne beliggenhed betyder, at priserne er langt højere end i Danmarks næstdyreste kommune, Furesø.

Kilde: Magasinet Ejendom

nemsnitpriser – altså opgjort efter de priser, som kommunerne selv har opgivet. Hvis der er opgivet et interval er maksimumprisen nævnt. Det er tydeligt, at kommunesammenlægningen har betydet store prisforskelle internt i flere kommuner, fordi afstandene og dermed forskellen på attraktiviteten af de enkelte byggegrunde er blevet større. For eksempel har Bornholms

kommune et interval i prisen på erhvervsjord fra 21-120 kr. afhængigt af beliggenheden, mens for eksempel Guldborgsund sælger boligjord til priser fra 30-500 kr. per kvm.

30 kr. per kvm. i Lemvig

I Nordjylland er der masser af jord og erhvervsvenlige kommuner, der ikke vil miste kampen om potentielle arbejds-

pladser på grund af høje jordpriser. Derfor er priserne generelt lave, og der kan købes jord til erhvervsbyggeri for bare 30 kr. i Lemvig kommune og 33 kr. i Rebild.

Billigst er det, hvis man kan leve med, at adgangsvejene ikke er tæt på de danske hovedfærdselsåre. Således sælger Langeland kommune jord for bare 10 kr. per kvm. >>

Nordjylland og Sønderjylland vil gerne tiltrække flere erhvervsvirksomheder, og det ses tydeligt, at et af de parametre, de vælger at spille på er prisen på jord. Udover Langeland er Lemvig, Rebild og Frederikshavn de mest favorable kommuner at bygge en erhvervsvirksomhed, hvad angår prisen på erhvervsjord.

BILLIGSTE ERHVERVSJORD (I KR. PER KVM.)

Sønderborg Kommune	73
Tønder Kommune	68
Haderslev Kommune	66
Ærø Kommune	65
Nyborg Kommune	61
Jammerbugt Kommune	60
Morsø Kommune	50
Lolland Kommune	50
Hjørring Kommune	48
Vejle Kommune	47
Vesthimmerlands Kommune	45,5
Frederikshavn Kommune	35
Rebild Kommune	33
Lemvig Kommune	30
Langeland Kommune	10

Kilde: Magasinet Ejendom

Især på en række af Danmarks øer, der også er selvstændige kommuner, er det billigt at købe boligjord. Kun Sorø ligger på Sjælland blandt de 15 billigste kommuner og kun Faaborg-Midtfyn er blandt de fynske.

BILLIGSTE BOLIGJORD (I KR. PER KVM.)

Læsø Kommune	250
Sønderborg Kommune	235
Bornholms Kommune	230
Ringkøbing-Skjern Kommune	225
Jammerbugt Kommune	180
Vesthimmerlands Kommune	173,7
Faaborg-Midtfyn Kommune	170
Varde Kommune	155
Hjørring Kommune	150
Ærø Kommune	150
Morsø Kommune	106
Sorø Kommune	100
Langeland Kommune	100
Tønder Kommune	95
Lolland Kommune	75

Kilde: Magasinet Ejendom



Lejemål til alle formål

Nordea Ejendomme er en af landets største udbydere af kvalitetslejemål. Vi kan imødekomme de fleste ønsker til lejemålets størrelse, beliggenhed og indretning. Vi har erhvervslejemål over hele landet, og vi er til stede - også efter at du er blevet lejer hos os.

På nordeaejendomme.dk kan du se mere – også hvilke lejemål vi ellers kan tilbyde. Aftal besigtigelse med en af vores udlejningschefer.

Nordea Ejendomme • Ejby Industrivej 38 • 2600 Glostrup • Tlf.: 4333 8100 • leje@nordeaejendomme.dk

Nordea Ejendomme



Nordea Ejendomme administrerer erhvervslejemål på et samlet areal af mere end 1,7 mio. m² og til en værdi af 18 mia. kr. Under navnet Danbyg er vi samtidig landets største udbyder af produktions- og lagerlejemål

DYRESTE BOLIGJORD (I KR. PER KVM.)

Frederiksberg Kommune	2000	
Solrød Kommune	1782	
Frederikssund Kommune	1600	
Egedal Kommune	1508	
Lejre Kommune	1500	
Halsnæs Kommune	1050	
Furesø Kommune	1000	
Aalborg Kommune	989	
Vejle Kommune	960	
Næstved Kommune	950	
Glostrup Kommune	947	
Århus Kommune	925	
Høje-Taastrup Kommune	900	
Faurskov	800	
Skanderborg Kommune	750	

Kilde: Magasinet Ejendom

Det er dyrest at købe en grund til boligbyggeri i kommuner tæt ved København. Mange kommuner i dette område har ikke jord til salg og optræder derfor ikke i listen. Også en række midtjyske kommuner som Århus, Skanderborg og Vejle er på grund af attraktiviteten ved hav, fjord og søer blandt de dyreste at købe boligjord i.

OM UNDERSØGELSEN

Magasinet Ejendom har i perioden 7.-24. august spurgt alle kommuner i Danmark om deres salg af kommunal jord. Spørgsmålene er alle formuleret per kvm. for sammenlignelighedens skyld og svarene baseret på gennemsnit. 70 ud af de eksisterende 98 kommuner medvirker i undersøgelsen. Resultaterne må gerne gengives med kildehenvisning til Magasinet Ejendom.

Se resultater fra alle kommuner på www.magasinetejendom.dk/kommuner

IPD Seminar

Værdiansættelse og afkast på ejendom
24. september 2009, København



On the pulse of
the property world



IPD afholder for fjerde år i træk et seminar, der fokuserer på Værdiansættelse og afkast i Danmark.

Hør blandt andet om:

- Afkast på ejendom i Danmark ud fra et globalt perspektiv
- Forudsætninger og antagelser ved værdiansættelser i IPD Dansk Ejendomsindeks
- Hvordan kan man værdiansætte uden et marked? (På engelsk)
- Værdiansættelse og risikostyring
- Finansiering og værdiansættelse
- Fremtidsprognoser for det danske ejendomsmarked

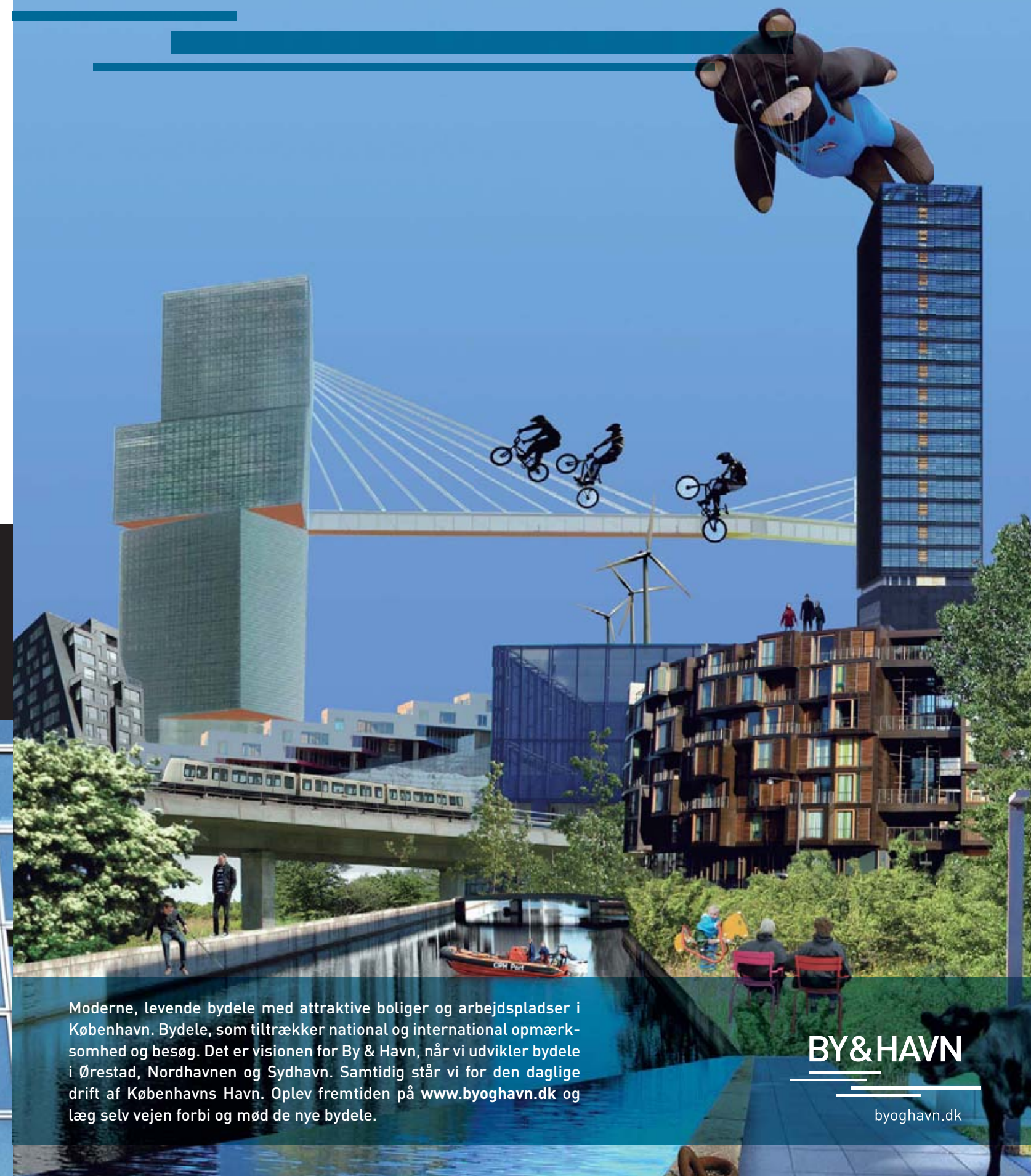
Media partner:

Du kan se programmet og tilmelde dig seminaret på www.ipd.com/denmark

For mere information kontakt:

Torben Damgaard, IPD Norden
E-mail: torben.damgaard@ipd.com
Tlf: +46 (0) 8 400 252 35

Vi skaber fremtidens By & Havn



Moderne, levende bydele med attraktive boliger og arbejdspladser i København. Bydele, som tiltrækker national og international opmærksomhed og besøg. Det er visionen for By & Havn, når vi udvikler bydele i Ørestad, Nordhavnen og Sydhavn. Samtidig står vi for den daglige drift af Københavns Havn. Oplev fremtiden på www.byoghavn.dk og læg selv vejen forbi og mød de nye bydele.

BY&HAVN

byoghavn.dk

Århus & Horsens i front

Salget af kommunal jord er styrtdykket og med de forventninger, der nu ligger i kommunerne til 2009-salget er der jord til 8-10 års forbrug. Var salget fortsat på 2008-niveau ville der kun være jord til 3 års forbrug

Af Kamilla Sevel



FOTO: VISITDENMARK

I 2008 slog Århus kommune alle øvrige kommuner som den bedst sælgende kommune. Det skete med et salg på 1,5 millioner kvm. kommunal jord. Men førerpositionen er indtaget på grund af helt ekstraordinære omstændigheder, nemlig i form af solgt jord til et nyt transportcenter i Aarslev.

Horsens var ellers igen en af de stort sælgende kommuner i 2008 med 948.000 kvm. jord, hvilket var en stigning på 74 procent i forhold til året før. Horsens har med det høje salg endnu engang lagt sig fast som den jyske trekantsby, der skaber mest opmærksomhed, viser en undersøgelse foretaget af Magasinet Ejendom blandt landets kommuner.

Det skyldes to ting: Dels er Horsens begunstiget af sin suveræne geografiske beliggenhed i forhold til den danske logistik, og dels har kommunen gjort

Mange forskellige faktorer – også rekreative – er med til at gøre en kommune attraktiv – nogle steder i landet er det sammenfaldende faktorer, der afgør om der bliver købt bolig- og/eller erhvervsjord, mens andre kommuner kun hitter, hvad angår enten bolig eller erhverv. Her foto fra Århus.

et meget aktivt arbejde på flere fronter igennem en årrække for at tiltrække alle former for erhvervsvirksomheder, ikke mindst mange københavnske virksomheder, der ønsker at udbygge med en jysk filial. Horsens har således – som flere kommuner i trekantarbejdet – arbejdet bevidst på både at skabe et godt erhvervsmiljø, men også en attraktiv kommune at bo og leve i.

Selv Horsens betragter dog et højt grundsalg som svært opnåeligt i 2009 i takt med, at projektudviklerne holder vejret over hele landet.

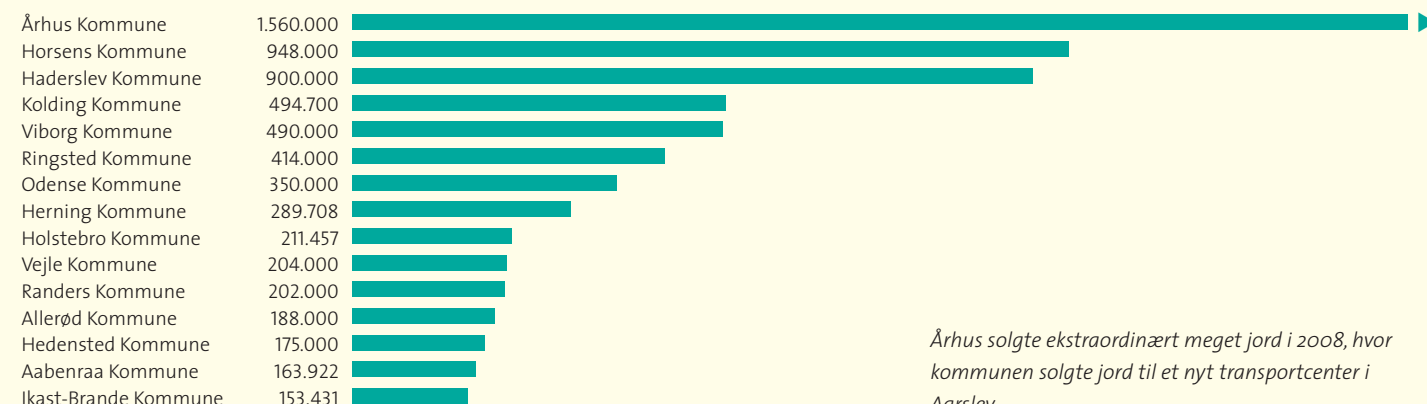
9,3 millioner kvm. solgt over hele Danmark

I alt blev der solgt 9,3 millioner kvm. jord over hele landet i 2008. 18 procent blev solgt til boliger, mens 75 blev solgt til erhverv og 7 procent til andre formål.

Netop nu er der udlagt lige over 30 millioner kvm. jord over hele landet i de 70 kommuner, der medvirker i undersøgelsen, hvilket kun ville svare til tre års forbrug på 2008-niveau. Men samtidig oplyser de kommuner, der har opgjort eller budgetteret med et salg, at de kun forventer at sælge 3,5 millioner kvm. i år. Dermed er der set ud fra et 2009-perspektiv jord nok til de næste 8-10 års forbrug.

Situationen er naturligvis tænkt, for inden da vil Danmark under normale omstændigheder være kommet igennem lavkonjunkturen og salget vil for-

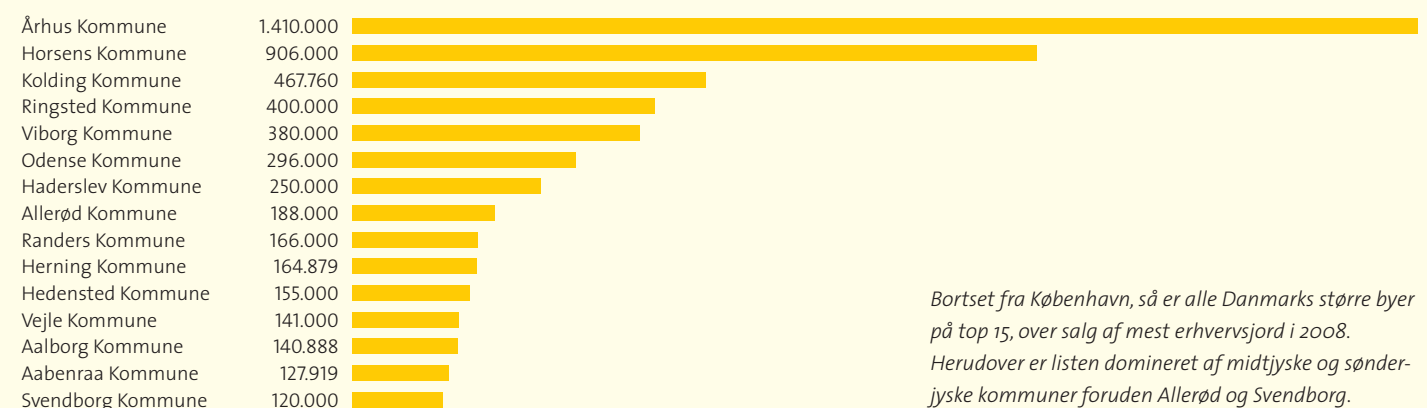
STØRST GRUNDSALG I 2008 (I KVM.)



Århus solgte ekstraordinært meget jord i 2008, hvor kommunen solgte jord til et nyt transportcenter i Aarslev.

Kilde: Magasinet Ejendom

STØRST SALG AF ERHVERVSJORD 2008 (I KVM.)



Bortset fra København, så er alle Danmarks større byer på top 15, over salg af mest erhvervsjord i 2008. Herudover er listen domineret af midtjyske og sønderjyske kommuner foruden Allerød og Svendborg.

Kilde: Magasinet Ejendom

mentlig være steget igen. Men 2009-forventningerne kan også vise sig at være for højt sat, for nogle kommuner har budgetteret med et grundsalg på et niveau, som de allerede nu begynder at kunne se, bliver svært at nå.

I en lang række kommuner følges salget af erhvervs- og boligjord ad. Men der er også nogle, der stikker ud. Det gælder for eksempel Ikast-Brande, hvor salget af en 43 hektar stor grund til beklædningsvirksomheden Mascot har betydet, at selskabet står for et af de helt store enkeltstående opkøb af kommunal jord i 2009. Men samtidig er netop Ikast-Brande blevet udråbt til den hårdest ramte kommune i Midt- og Vestjylland, hvad angår salget af boliggrunde.

Ikast-Brande Kommune har således solgt 7 grunde mod ti gange så mange

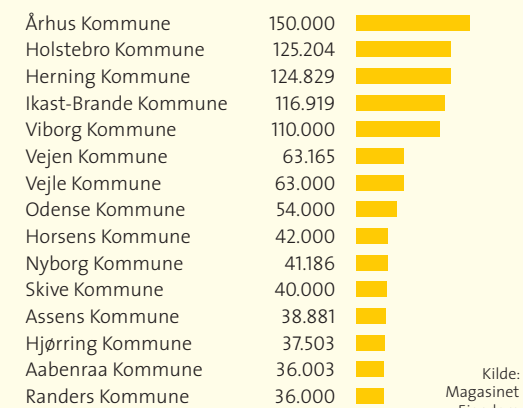
sidste år, og 20 gange så mange i 2006.

17 procent har sat priserne ned

Nedgangen i grundsalget betyder, at nogle kommuner tager ekstraordinære skridt som for eksempel Odsherred Kommune, der tilbyder såkaldt straksbehandling i byggesager, for professionelle bygherrer, der kender procedurerne og har de relevante oplysninger på hånden. Nedgangen i salget kan nemlig være alvorlig i de kommuner, hvor budgettet er lagt efter et vist jordsalg. Især vækstkommuner har det svært, og undersøgelsen viser da også, at det primært er dem, der griber til handling og nogle har endda valgt at sætte priserne ned på nogle typer grunde som for eksempel ældre byggegrunde eller grunde med en perifer beliggenhed.

I alt har 17 procent af kommunerne i >>

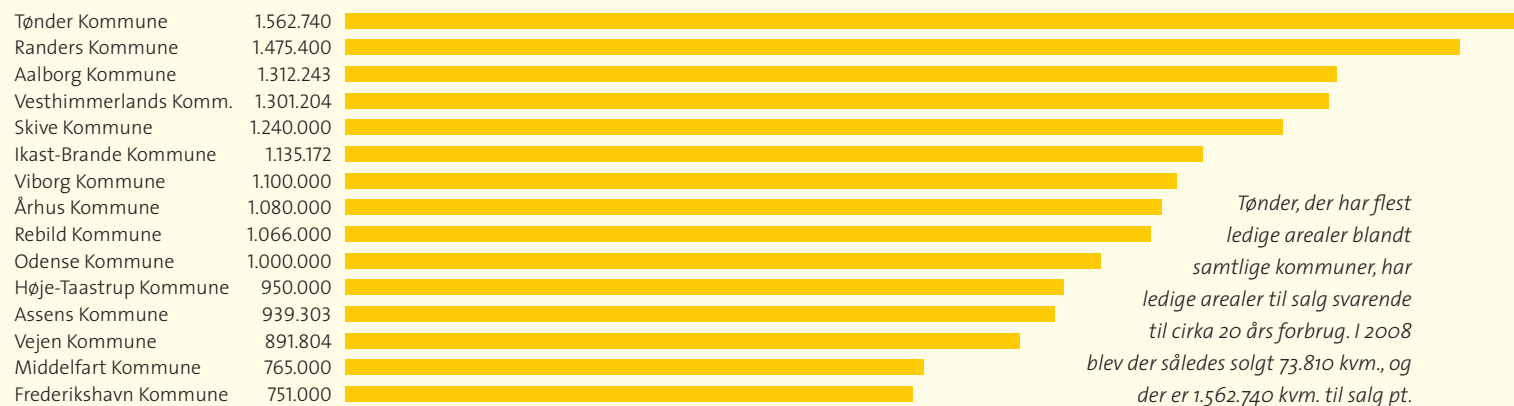
STØRST SALG AF BOLIGJORD 2008 (I KVM.)



Kilde: Magasinet Ejendom

Flere kommuner i det midtjyske område var stadig godt med med udstykningen og salget af boliggrunde i 2008. Det har også betydet, at salget er faldet procentvis ret markant i netop disse kommuner i 2009.

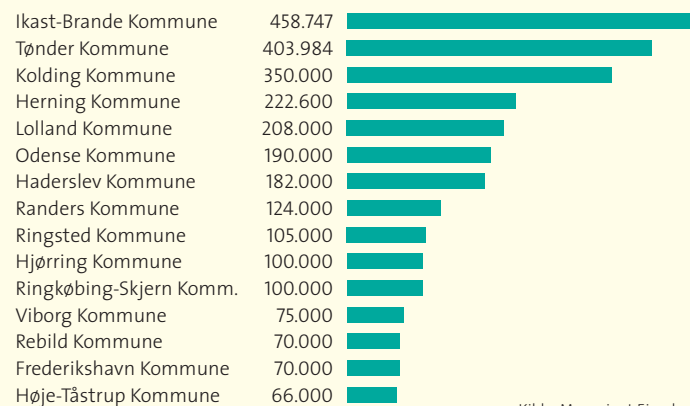
LEDIGE AREALER (I KVM.)



Tønder, der har flest ledige arealer blandt samtlige kommuner, har ledige arealer til salg svarende til cirka 20 års forbrug. I 2008 blev der således solgt 73.810 kvm., og der er 1.562.740 kvm. til salg pt.

Kilde: Magasinet Ejendom

FORVENTER STØRST SALG I 2009



Kilde: Magasinet Ejendom

Ovenover: Ikast-Brande har allerede solgt en stor erhvervsgrund i 2009, og forventningen er derfor ganske præcis. Andre kommuner har opgivet forventet salg ud fra det budgetterede tal i budgetterne.

Magasinet Ejendoms undersøgelse valgt at sætte priserne ned. I Solrød er priserne for eksempel sat ned med 15 procent, men det har ikke ført til øget salg. I Århus er priserne sat ned i et enkelt boligområde, mens Egedal Kommune vest for København har valgt at sætte boligjord ned med 10 procent generelt.

Ser man samlet set på de nuværende ledige erhvervsarealer, så kommer den kommende erhvervsudvikling til at ske i Jylland. Flest erhvervskvm. til byggeri her og nu har Tønder Kommune fulgt af Randers, Aalborg, Vesthimmerland og Skive. Når det gælder

boligjord er det Høje-Taastrup, Viborg og Skive, der ligger i front.

Og ser man på mængden af ledige arealer til bolig og erhverv, så er Høje-Taastrup også den eneste sjællandske kommune, der overhovedet er med på top 15. Ellers er det kun kommuner i Jylland og enkelte på Fyn, der ligger med arealer på over 70.000 kvm. til boliger og 660.000 kvm. til erhverv, som er grænsen for at lande på top 15.

Se alle resultater af undersøgelsen på www.magasinetejendom.dk/kommuner

OM UNDERSØGELSEN

Magasinet Ejendom har i august måned spurgt alle kommuner i Danmark om deres salg af kommunal jord. Spørgsmålene er alle formuleret per kvm. for sammenlignelighedens skyld og svarene baseret på gennemsnit. 70 ud af de eksisterende 98 kommuner medvirker i undersøgelsen. Resultaterne kan gengives med kildehenvisning til Magasinet Ejendom.

Se resultater fra alle kommuner på www.magasinetejendom.dk/kommuner

marked og transaktioner

Illum og Magasin solgt til Alshair Fiyaz

KØBENHAVN: Den islandske bank Straumur køber en lang række af Landic Property's ejendomme i Danmark i ligeligt milliardær med den pakistanske milliardær Alshair Fiyaz. Konsortiet overtager seks bygninger i hele Danmark. Fem af dem bruges af stormagasinerne, men aftalen omfatter dog ikke Magasins bygning på Kongens

Nytorv i det centrale København.

Straumur er selv fortsat i betalingsstandsning.

Det formelle nye ejerselskab hedder Solstra Holding, og det har fået option på yderligere at købe 49,9 procent af den virksomhed, der ejer Magasins flagskibsbutik på Kongens Nytorv.

Alene den ejendom, der huser Illum, Østergade 52, er vurderet til 1,6 milliarder kr.



Hvidovre Kopi lejer 1.400 kvm. i Glostrup

GLOSTRUP: Til oktober flytter Hvidovre Kopi fra CPH Business Park til nye lokaler i Fabriksparken 22 i Glostrup. Her får virksomheden 1.400 kvm. mod de 900, de har i dag.

– De nye omgivelser giver os god plads. Vi har befundet os godt i Hvidovre, men i Glostrup får vi mulighed for løbende at udvide vores produktion i de kommende år. Det håber og regner vi med bliver nødvendigt, siger adm. direktør for Kenneth Bach, Hvidovre Kopi.

Begge ejendomme er administreret af Valad Property

Group, som administrerer CPH Business Park.



– Der sker rigtigt meget i dansk erhvervsliv lige nu. Men det her er en af de bedre henvendelser, må man sige. Vi er rigtigt glade for, at vi kunne hjælpe med at finde større lokaler til en lejer, som vi er glade for, siger Thomas Grauslund Nielsen, Valad.



Fujitsu-Huset er tegnet af Arkitema. Bygningen er opført i 2009 på en 5000 kvm. stor grund, der tidligere har huset et gammelt betonværk. Der er 40 parkeringspladser til ejendommen med mulighed for yderligere 20.

Remien lejer nybygget ejendom ud til Fujitsu

ÅRHUS: 1. december flytter Fujitus jyske hovedkontor ind i Remien Ejendoms nye 2.000 kvm. kontorhus i Århus Syd. Dermed har Remien Ejendomme i Århus udlejet størstedelen af det nyopførte kontorhus, der ligger på en markant beliggen-

hed i Århus Syd ved motorvejs-tilkørslen. Remien Ejendomme udvikler erhvervs ejendomme og har undergået en hastig udvikling. I dag har Remien mere end 700 erhvervs- og boliglejemål, primært i København, Århus, Vejle samt i udlandet.

Carlson Wagonlit får nyt hovedkontor i Ørestad

ØRESTAD: Carlson Wagonlit Danmark har lejet 2.748 kvm. kontorlokaler i Ørestad. Ejendommen, som i daglig tale kaldes Vejlandshuset, fungerer i dag som hovedsæde for Københavns Energi.

Carlson Wagonlit Travel er Danmarks førende travel management virksomhed med over 200 medarbejdere, en omsætning på cirka 1,5 milliarder kr. og kontorer i København, Århus og Aalborg. Sadolin & Albæk har stået for udlejningen.

Kommune Holding lejer sig ind i tobaksfabrik

KØBENHAVN: C.W. Obel Ejendomme har udlejet 1.632 kvm. af den tidligere tobaksfabrik i Halfdansgade på Islands Brygge til Kommune Holding, der er et holdingselskab under KL. Byggeriet havde rejsegilde i februar og er netop blevet færdiggjort. Kasper Danielsen Arkitekter har stået for byggeriet.

Det er mæglerfirmaet CB Ri-

chard Ellis' udlejningsafdeling, der for C.W. Obel Ejendomme har formidlet udlejningen af de 1.632 kvm. kontor til Kommune Holding.

Lejemålet udgør dermed størstedelen af "Den nye Tobaksfabrik", der er nabo til "Den gamle Tobaksfabrik" i Københavns ekspanderende erhvervs-kvarter på Islands Brygge.